

UCHWAŁA Nr 191 RADY MINISTRÓW

z dnia 22 grudnia 1977 r.

w sprawie gospodarki finansowej przedsiębiorstw gospodarki mieszkaniowej objętych planowaniem terenowym.

Na podstawie art. 9 i 25 dekretu z dnia 26 października 1950 r. o przedsiębiorstwach państwowych (Dz. U. z 1960 r. Nr 18, poz. 111), art. 8 ust. 4 ustawy z dnia 25 listopada 1970 r. — Prawo budżetowe (Dz. U. Nr 29, poz. 244) i art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 19 grudnia 1975 r. o niektórych podatkach i opłatach terenowych (Dz. U. Nr 45, poz. 229) Rada Ministrów uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwała określa zasady gospodarki finansowej przedsiębiorstw gospodarki mieszkaniowej objętych planowaniem terenowym, zwanych dalej „przedsiębiorstwami”, zgrupowanych w zjednoczeniach gospodarki komunalnej i mieszkaniowej, zwanych dalej „zjednoczeniami”.

2. Użyte w uchwale określenia oznaczają:

- 1) organ samorządu mieszkańców — komitet osiedlowy, obwodowy lub domowy, współdziałający z przedsiębiorstwem w zakresie utrzymania budynków i ich otoczenia,
- 2) spółdzielnia — spółdzielnię budownictwa mieszkaniowego przejmującą budynki od przedsiębiorstwa w administrację zleconą albo przekazującą przedsiębiorstwu budynki spółdzielcze w taką administrację,
- 3) budynki w administracji zleconej — przejęte budynki mieszkalne od państwowych zakładów pracy lub od spółdzielni w celu prowadzenia przez przedsiębiorstwo administracji tych budynków w imieniu jednostek przekazujących oraz budynki oddane przez przedsiębiorstwo w administrację zleconą spółdzielni.

§ 2. 1. Przedsiębiorstwo zalicza do kosztów działalności podstawowej:

- 1) koszty utrzymania budynków obejmujące:
 - a) koszty eksploatacji budynków, łącznie z kosztami eksploatacji dźwigów osobowych,
 - b) koszty remontów i modernizacji budynków wraz z dźwigami osobowymi,

- 2) koszty usług w zakresie centralnego ogrzewania i dostarczania ciepłej wody do lokali, łącznie z kosztami remontów urządzeń służących do świadczenia tych usług.

2. Minister Administracji, Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska w porozumieniu z Ministrem Finansów ustali dla zjednoczeń:

- 1) wieloletnie normy kosztów utrzymania budynków z podziałem na koszty eksploatacji oraz na koszty remontów i modernizacji budynków — w przeliczeniu na 1 m² powierzchni administrowanych przez przedsiębiorstwa budynków własnych i przejętych w administrację od osób fizycznych, z uwzględnieniem ich kategorii i wyposażenia technicznego,
- 2) roczne normy kosztów utrzymania budynków, wynikające z norm wieloletnich.

3. Roczne normy stanowią podstawę do ustalenia przez zjednoczenie dla przedsiębiorstw planowanych rocznych kosztów utrzymania budynków. Normy te dla poszczególnych przedsiębiorstw zjednoczenia mogą różnicować ze względu na wyposażenie techniczne budynków oraz lokalny poziom opłat za usługi związane z eksploatacją, z tym że wysokość norm kosztów na remonty nie może przekraczać wieloletniej normy ustalonej dla określonej kategorii budynków.

4. Przedsiębiorstwo przeznacza na finansowanie działalności społeczno-wychowawczej prowadzonej przez organy samorządu mieszkańców środki pochodzące

- 1) z odpisów obciążających koszty eksploatacji budynków; wysokość tych odpisów w przeliczeniu na 1 m² powierzchni administrowanych budynków określi Minister Administracji, Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska,

2) z oszczędności powstałych wskutek obniżenia planowanych kosztów działalności podstawowej w wyniku wykonania przez najemców (mieszkańców budynków) w formie czynu społecznego prac zaplanowanych do wykonania przez przedsiębiorstwo.

5. Poniesione przez przedsiębiorstwo koszty remontów i modernizacji w budynkach stanowiących własność osób fizycznych, przejętych w administrację przedsiębiorstwa, podlegają zabezpieczeniu hipotecznemu zgodnie z przepisami ustawy o remontach i odbudowie oraz wykańczaniu budowy i nadbudowie budynków.

§ 3. 1. Przedsiębiorstwo zalicza do dochodów własnych z działalności podstawowej:

- 1) czynsze za lokale mieszkalne,
- 2) czynsze i świadczenia za lokale użytkowe,
- 3) podatek od lokali należny od najemców, jeżeli podatek ten nie stanowi dochodów funduszu miejskiego,
- 4) opłaty za korzystanie z dźwigów osobowych,
- 5) określoną odrębnymi przepisami część opłaty sanitarno-weterynaryjnej i podatku od posiadania psów,
- 6) opłaty za świadczenia od lokali sprzedanych najemcom,
- 7) opłaty za usługi centralnego ogrzewania i dostarczenia ciepłej wody,
- 8) opłaty za dzierżawę terenów nie zabudowanych,
- 9) odsetki pobrane od najemców za nieterminowe uiszczenie należności z tytułu najmu lokali,
- 10) inne dochody określone odrębnymi przepisami.

2. W miastach, w których został utworzony fundusz miejski, czynsze należne od najemców zajmujących lokale w budynkach stanowiących własność osób fizycznych przejętych przez przedsiębiorstwo w administrację zalicza się do dochodów własnych przedsiębiorstwa w wysokości zmniejszonej o podatek od nieruchomości obliczony od tych czynszów

§ 4. 1. Jeżeli planowane dochody, o których mowa w § 3 ust. 1, nie pokrywają planowanych kosztów własnych działalności podstawowej, zwiększonych o 2% stawki zysku, przedsiębiorstwo otrzymuje na wyrównanie różnicy dopłatę z budżetu.

2. Wysokość dopłaty dla poszczególnych przedsiębiorstw, wynikającej z kwoty określonej zbiorczo dla województwa przez Ministra Finansów w porozumieniu z Ministrem Administracji, Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska, ustala zjednoczenie w porozumieniu z terenowym organem administracji państwowej stopnia wojewódzkiego lub podstawowego. W planowanej na dany rok kwocie dopłaty uwzględnia się roczne normy kosztów określone w § 2 ust. 3 oraz planowany wynik z działalności w zakresie usług centralnego ogrzewania i dostarczania ciepłej wody.

3. Dopłatę, o której mowa w ust. 2, przedsiębiorstwo otrzymuje stosownie do uchwały wojewódzkiej rady narodowej:

- 1) bezpośrednio z budżetu miasta lub budżetu gminy (miasta i gminy) albo
- 2) z budżetu województwa — za pośrednictwem zjednoczenia.

4. Przedsiębiorstwo otrzymuje dopłatę w terminie do dnia 7 każdego miesiąca w wysokości jednej trzeciej kwoty planowanej na dany kwartał.

5. Jeżeli przedsiębiorstwo przekaze budynki własne w administrację zleconą spółdzielni, a ponoszone koszty

utrzymania przekazanych budynków powiększone o koszty usług określonych w § 2 ust. 1 pkt 2 oraz o 2% stawki zysku są wyższe od dochodów ze sprzedaży tych usług, wówczas przedsiębiorstwo z przyznanej mu dopłaty przeznacza odpowiednią jej część na rzecz spółdzielni. W razie wystąpienia nadwyżki dochodów nad kosztami spółdzielnia przekazuje różnicę na fundusz rezerwowy przedsiębiorstwa.

6. Przepis ust. 5 stosuje się odpowiednio w razie przejęcia przez przedsiębiorstwo budynków w administrację zleconą od spółdzielni.

7. Łączna kwota dopłat w skali kraju w latach 1979 i 1980 powinna mieścić się w proporcjach wydatków budżetowych wynikających z uchwały nr 224 Rady Ministrów z dnia 22 listopada 1976 r. o pięcioletnim narodowym planie społeczno-gospodarczym na lata 1976—1980.

§ 5. W razie przejęcia przez przedsiębiorstwo budynków w administrację zleconą od państwowych zakładów pracy zakład pracy przekazuje przedsiębiorstwu dopłatę do kosztów działalności podstawowej w wysokości planowanej dopłaty budżetowej ustalonej na 1 m² powierzchni przejętych budynków. Zakłady pracy zaliczają przekazane środki do kosztów działalności eksploatacyjnej (bytowej).

§ 6. 1. Ponadplanowe koszty działalności podstawowej przedsiębiorstwo pokrywa ze środków własnego funduszu rezerwowego, a w razie braku tych środków może otrzymać dotację z funduszu rezerwowego zjednoczenia.

2. Udzielenie dotacji z funduszu rezerwowego zjednoczenia następuje w porozumieniu z terenowym organem administracji państwowej miasta lub gminy (miasta i gminy), na których obszarze działa przedsiębiorstwo.

3. W razie przejściowego braku środków na finansowanie remontów i modernizacji budynków przedsiębiorstwo może w ciągu roku zaciągnąć pożyczkę z rachunku kaucji mieszkaniowych na zasadach określonych odrębnymi przepisami, z tym że pożyczka powinna być spłacona do końca następnego roku kalendarzowego.

§ 7. 1. Akumulacja finansowa przedsiębiorstwa stanowi różnicę między wartością sprzedaży usług działalności podstawowej, powiększoną o wartość sprzedaży usług, robót i wyrobów działalności pomocniczej, a kosztami własnymi tych działalności, skorygowaną o wynik osiągnięty ze sprzedaży towarów i materiałów oraz o saldo strat i zysków nadzwyczajnych.

2. Usługi działalności pomocniczej związane z działalnością podstawową przedsiębiorstwo rozlicza według poniesionych kosztów, a pozostałe usługi — według obowiązujących cenników.

3. Wynik finansowy przedsiębiorstwa oznacza akumulację finansową zwiększoną o dopłaty budżetowe, środki otrzymane z tytułu administracji zleconej (§ 4 ust. 5 i 6 oraz § 5) i środki przekazane z funduszu rezerwowego przedsiębiorstwa lub zjednoczenia oraz o inne dopłaty przewidziane odrębnymi przepisami.

4. Zysk lub strata oznacza odpowiednio dodatni lub ujemny wynik finansowy.

§ 8. 1. Przed rozliczeniem roczny wynik finansowy przedsiębiorstwa podlega weryfikacji w celu wyeliminowania zysku nieprawidłowego. Szczegółowe zasady weryfikacji wyniku finansowego określają odrębne przepisy.

2. Zysk nieprawidłowy ujawniony przez przedsiębiorstwo lub zjednoczenie podlega w całości wpłacie do budżetu centralnego.

3. Jeżeli zysk nieprawidłowy został ujawniony przez organy kontroli zewnętrznej, bank lub terenowy organ administracji państwowej, to niezależnie od wpłaty, o której mowa w ust. 2, przedsiębiorstwo przekazuje dodatkowo do budżetu centralnego kwotę odpowiadającą 50% tego zysku.

§ 9. 1. Zysk przedsiębiorstwa po odprowadzeniu zysku, o którym mowa w § 8, do wysokości 2% kosztów działalności podstawowej przeznaczają się:

- 1) na finansowanie środków obrotowych,
- 2) w pozostałej części na fundusz inwestycyjny przedsiębiorstwa.

2. Zysk w granicach powyżej 2% do 4% kosztów działalności podstawowej przeznaczają się:

- 1) w 50% na fundusz rezerwowy przedsiębiorstwa,
- 2) w 50% na fundusz rezerwowy zjednoczenia.

3. Zysk przekraczający 4% kosztów działalności podstawowej — w zależności od trybu przyznawania dopłaty (§ 4 ust. 3) — podlega wpłacie do budżetu miasta, gminy (miasta i gminy) lub do zjednoczenia na rachunek rozliczeń z tytułu wpłat do budżetu i dotacji.

§ 10. 1. Przedsiębiorstwo tworzy:

- 1) fundusz statutowy,
- 2) fundusz inwestycyjny,
- 3) fundusz rezerwowy,
- 4) zakładowy fundusz nagród, socjalny i mieszkaniowy.

2. Przedsiębiorstwo może tworzyć inne fundusze na podstawie odrębnych przepisów.

§ 11. 1. Do funduszu statutowego przedsiębiorstwa oraz finansowania zapasów i należności stosuje się przepisy w sprawie gospodarki finansowej objętych planowaniem terenowym przedsiębiorstw gospodarki komunalnej i budownictwa komunalnego oraz ich zjednoczeń.

2. Do środków obrotowych przedsiębiorstwa zalicza się następujące składniki majątkowe:

- 1) materiały wraz z kosztami zakupu (materiały podstawowe, materiały pomocnicze, paliwo, części zapasowe maszyn i urządzeń, opakowania, odpadki, przedmioty nietrwałe oraz tymczasowe budynki i urządzenia placu budowy),
- 2) produkcję nie zakończoną (roboty i usługi w toku) — w zakresie produkcji pomocniczej,
- 3) wyroby gotowe oraz roboty i usługi działalności pomocniczej przedsiębiorstwa wykonane, lecz jeszcze nie zafakturowane,
- 4) towary,
- 5) koszty przyszłych okresów.

§ 12. 1. Fundusz inwestycyjny przedsiębiorstwa tworzy się:

- 1) z odpisów z zysku,
- 2) z części odpisów amortyzacyjnych pozostających w dyspozycji przedsiębiorstwa,
- 3) z dochodów uzyskanych przy likwidacji środków trwałych,
- 4) z innych źródeł określonych odrębnymi przepisami.

2. Fundusz inwestycyjny przedsiębiorstwa może być zasilany dotacjami z terenowego (branżowego) funduszu inwestycyjnego, niezbędnymi do zrównoważenia planowanych wydatków z dochodami funduszu określonymi w ust. 1.

3. Przedsiębiorstwo nie dokonuje odpisów amortyzacyjnych od budynków obejmujących lokale, od których pobiera się czynsze; od pozostałych środków trwałych do-

konuje odpisów amortyzacyjnych według stawek na wymieniane, określonych uchwałą nr 534 Rady Ministrów z dnia 13 grudnia 1961 r. w sprawie amortyzacji środków trwałych (Monitor Polski z 1966 r. Nr 65, poz. 312, z 1967 r. Nr 60, poz. 284 i z 1971 r. Nr 29, poz. 184).

4. Przedsiębiorstwo przeznaczają na fundusz inwestycyjny, o którym mowa w ust. 1, odpisy amortyzacyjne według normy ustalonej przez zjednoczenie w granicach normy zbiorczej, określonej dla zjednoczenia przez wojewodę (prezydenta miasta stopnia wojewódzkiego). Pozostała część odpisów amortyzacyjnych podlega przekazaniu na terenowy fundusz inwestycyjny.

5. Zasady dokonywania i przeznaczania odpisów amortyzacyjnych od środków trwałych zakładowej działalności socjalnej określają odrębne przepisy.

6. W razie stwierdzenia w toku realizacji planu rocznego, że wymiana środka trwałego jest bardziej opłacalna niż dokonanie jego remontu, przedsiębiorstwo może przeznaczyć na finansowanie inwestycji substytucyjnej środki obciążające koszty działalności podstawowej lub pomocniczej w wysokości planowanych wydatków na remont środka trwałego, przekazując te środki na rachunek funduszu inwestycyjnego przedsiębiorstwa.

7. Przepis ust. 6 nie ma zastosowania do budynków.

8. Środki funduszu inwestycyjnego przeznaczają się na:

- 1) budowę izb zastępczych niezbędnych na tymczasowe pomieszczenia dla najemców w związku z remontami i modernizacją budynków,
- 2) pokrycie kosztów rozbiórki budynków wyłączonych z dalszej eksploatacji wskutek ich naturalnego zużycia oraz kosztów likwidacji innych środków trwałych,
- 3) pokrycie innych wydatków przewidzianych w przepisach o finansowaniu inwestycji w jednostkach gospodarki społecznej.

9. Środki funduszu inwestycyjnego przedsiębiorstwa są gromadzone na odrębnym rachunku bankowym; środki nie wykorzystane w danym roku przechodzą na lata następne.

§ 13. 1. Fundusz rezerwowy przedsiębiorstwa tworzy się z części zysku (§ 9 ust. 2 pkt 1) oraz z nadwyżek otrzymanych od spółdzielni (§ 4 ust. 5).

2. Środki funduszu rezerwowego przedsiębiorstwa przeznaczają się na sfinansowanie ponadplanowych kosztów działalności podstawowej.

3. Jeżeli stan funduszu rezerwowego przedsiębiorstwa przekracza 50% planowanych rocznych kosztów działalności podstawowej, nadwyżka funduszu podlega przekazaniu na fundusz rezerwowy zjednoczenia.

4. Środki funduszu rezerwowego przedsiębiorstwa są gromadzone na rachunku rozliczeniowym.

§ 14. Zasady tworzenia i wykorzystania zakładowego funduszu nagród, socjalnego i mieszkaniowego regulują odrębne przepisy.

§ 15. Minister Administracji, Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska określi w porozumieniu z Ministrem Finansów rodzaje robót modernizacyjnych finansowanych w ramach kosztów utrzymania budynków.

§ 16. Minister Finansów określi:

- 1) w porozumieniu z Ministrem Administracji, Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska — zasady rozliczeń z tytułu prowadzenia administracji zleconej budynków mieszkalnych,
- 2) zasady ewidencji oraz tryb przekazywania przez przedsiębiorstwa podatku od nieruchomości i podatku od lokali.

§ 17. Minister Finansów na wniosek Ministra Administracji, Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska może dostosować przepisy uchwały do specyficznych warunków działania niektórych przedsiębiorstw nią objętych.

§ 18. Przepisy uchwały dotyczące:

- 1) kwalifikacji kosztów utrzymania budynków i dochodów z działalności podstawowej,
- 2) wieloletnich i rocznych norm kosztów utrzymania budynków,
- 3) tworzenia środków na działalność społeczno-wychowawczą,
- 4) przeznaczania funduszu inwestycyjnego przedsiębiorstw,

5) rozliczeń z tytułu administracji zleconej budynków stosuje się odpowiednio do wielobranżowych przedsiębiorstw gospodarki komunalnej i mieszkaniowej, w których skład wchodzi zakłady gospodarki mieszkaniowej.

§ 19. Traci moc uchwała nr 54 Rady Ministrów z dnia 9 marca 1973 r. w sprawie gospodarki finansowej zarządów budynków mieszkalnych (Monitor Polski z 1973 r. Nr 14. poz. 86 i z 1974 r. Nr 6, poz. 42).

§ 20. Uchwała wchodzi w życie z dniem ogłoszenia i ma zastosowanie począwszy od dnia 1 stycznia 1978 r.

Prezes Rady Ministrów: *P. Jaroszewicz*